

CORTE D'APPELLO DI VENEZIA, 3.11.2011 - Pres. Tosatti; Est. Modena - Pellizzari c. Greggio e Adriese Immobiliare s.r.l.

1) *Per la determinazione della forza lavoro occorrente per coltivare un ettaro di terreno a seconda del tipo di coltura, ai fini della verifica del requisito della capacità lavorativa posto dal co. 1° dell'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590 per l'attribuzione del diritto di prelazione, non può essere assunta la tabella C (sui "Tempi annui medi di lavoro per l'attività agricola"), allegata alla Delibera della Giunta reg. veneta n. 4175 del 3.8.1982, in quanto nella prospettiva di andare incontro alle esigenze degli agricoltori e di consentire a un allargato numero di piccoli imprenditori agricoli di conseguire la qualifica che permetteva di avviare una attività agricola agevolata con una ridotta dimensione superficiale tale tabella massimizza i tempi necessari.*

2) *Stanti le notevoli oscillazioni esistenti tra le diverse tabelle formulate per determinare la forza lavoro occorrente per coltivare un ettaro di terreno a seconda del tipo di coltura, redatte da diversi enti pubblici (Ministero del Lavoro, Regione Lombardia, Regione Veneto, Regione Emilia Romagna), che ne dimostrano l'opinabilità (non essendo credibile che, nel mondo attuale, nonostante la diffusione globale e capillare di tecniche, macchinari, fertilizzanti e quant'altro, i tempi di lavorazione di un terreno adibito alla medesima coltura possano oggettivamente differire in modo così sensibile tra una Regione e l'altra, di talché, ad esempio, per coltivare un ettaro a mais occorranza 15 giorni di lavoro annui nel Veneto e solo 7 in Emilia-Romagna), risulta condivisibile la scelta di operare una media tra le diverse tabelle*

3) *Nel riscatto agrario il riscattante deve pagare il prezzo di acquisto pagato dal riscattato (art. 8, comma 6°, legge 590/65) e non il valore di mercato del bene. Il retrattato, per i miglioramenti, potrà chiedere l'indennità ex art. 1150 c.c., ma si tratta di causa petendi e anche di petitum diversi da quelli concernenti il pagamento del prezzo del riscatto (corrispondentemente il trasferimento della proprietà del terreno, a differenza di quanto avviene per il prezzo, non può essere condizionato al pagamento anche di tale indennità,).*

4) *L'acquisto del fondo da parte del riscattante è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo di riscatto entro il termine di legge (articolo unico, legge 8.1.1979, n. 2) o, in caso di rifiuto, dell'offerta reale del prezzo medesimo.*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - Con atto di citazione notificato a partire dal 25 luglio 2000, Pellizzari Vittorio citava Greggio Paolo e Adriese Immobiliare s.r.l. a comparire dinanzi al Tribunale di Venezia chiedendo dichiararsi acquisita in proprio favore, in forza di riscatto agrario, la proprietà del fondo "Baggiolina" in Cavarzere, che aveva formato oggetto della sentenza traslativa ex art. 2932 c.c., in favore del Greggio ed in danno della Adriese Immobiliare, pronunciata dal Tribunale di Venezia in data 20.10 - 8.11.94 (e confermata da questa Corte d'Appello con sentenza 9.3.99, passata in giudicato tra Adriese e Greggio), previo accertamento della simulazione del contratto di affitto 29.11.89 (*rectius*, 31.12.89) tra le due parti convenute, in quanto stipulato per eludere la prelazione agraria spettante all'attore: chiedendo altresì (pur ribadendo la propria offerta incondizionata del prezzo come risultante dalla predetta sentenza del Tribunale) determinarsi il prezzo tenuto conto dei pesi gravanti sul fondo, e del valore dei beni aziendali non oggetto di riscatto, ma tuttavia conglobati nel prezzo di cessione del fondo: con condanna al rilascio, e al risarcimento del danno per mancato godimento del fondo.

Si costituiva il Greggio eccependo la litispendenza. poiché pendeva in Cassazione il ricorso del Pellizzari (che era intervenuto nella causa promossa dal Greggio contro la Adriese, onde far valere già in quella sede i propri diritti di prelazione e riscatto) contro la sentenza di questa Corte 9.3.99,

confermativa di quella del Tribunale, secondo cui il riscatto non poteva essere esercitato finché non fosse divenuto definitivo l'acquisto del Greggio; e nel merito chiedendo il rigetto della domanda.

Si costituiva anche la Adriese, ma solo per dichiarare di non essere interessata alla causa, e chiedere di essere tenuta indenne dalle spese.

Istruita la causa, il Tribunale adito, Sezione Distaccata di Chioggia, con la sentenza non definitiva n. 112/04, dichiarava che l'attore aveva diritto di riscattare il fondo, e rimetteva la causa sul ruolo per la determinazione del prezzo di riscatto.

Avverso tale sentenza, con atto notificato il 5.11.04, proponeva appello immediato principale il Pellizzari, chiedendo che fosse dichiarato che l'acquisto era già avvenuto, avendo egli esercitato il riscatto, ed il Greggio fosse condannato al rilascio.

Si costituiva il Greggio proponendo appello incidentale, col quale chiedeva, in riforma dell'impugnata sentenza, respingersi la domanda di riscatto, e disporsi che il prezzo dovesse tener conto dei miglioramenti nel frattempo da lui apportati al fondo.

Restava contumace l'Adriese Immobiliare.

Con la successiva sentenza n. 101/06, lo stesso Tribunale adito definiva la causa, quantificando il prezzo di riscatto in €545.515,35 (ottenuto detraendo dal prezzo stabilito dalla sentenza traslativa in favore del Greggio il valore dei macchinari e delle attrezzature, di proprietà dell'ex affittuario Franco Perazzolo), subordinando il trasferimento al pagamento del prezzo, dichiarando che al trasferimento della proprietà avrebbe dovuto seguire il trasferimento del possesso, e condannando il Greggio alle spese.

Avverso tale seconda sentenza proponeva appello il Greggio, con atto di citazione notificato il 3.5.07, chiedendo preliminarmente la riunione della causa a quella relativa all'appello contro la sentenza parziale, e nel merito, previa riproposizione dei motivi già illustrati contro la prima sentenza, accertarsi che il prezzo di riscatto doveva essere determinato in €581.014,01, se non ad un prezzo rivalutato tenendo conto delle migliorie, ed in subordine fissarsi termine per il pagamento del prezzo.

Si costituiva il Pellizzari, associandosi all'istanza di riunione, eccependo l'inammissibilità dell'appello nella parte in cui replicava il precedente appello proposto contro la sentenza non definitiva, poiché già consumato, e nel merito chiedendo il rigetto dell'appello contro la sentenza definitiva.

All'udienza del 7.10.08 questa Corte disponeva la riunione delle due cause.

Con ordinanza 15.12.09, dopo aver trattenuto la causa in decisione, questa Corte rimetteva la causa sul ruolo disponendo CTU per accertare il possesso, in capo al Pellizzari, della forza-lavoro richiesta dalla legge per esercitare il riscatto.

Stante l'impossibilità per il CTU nominato di accettare l'incarico, veniva nominato altro consulente, nella persona del dott. Angelo Farano, che accettava e svolgeva l'incarico, rendendo anche i chiarimenti richiesti dalla difesa del Pellizzari.

All'udienza del 19.4.2011, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE - Deve anzitutto trattarsi dell'appello incidentale del Greggio contro la sentenza non definitiva, poiché investe la sussistenza dei diritti di prelazione e riscatto in capo al Pellizzari, questione che è logicamente preliminare alle altre.

In tale appello il Greggio ha contestato, articolando sul punto numerosi motivi di appello, che il contratto di affitto a suo tempo stipulato con la propria dante causa, e che in ipotesi gli avrebbe consentito di acquistare il fondo senza possibilità, per il confinante, di esercitare la prelazione (subordinata al mancato insediamento sul medesimo di mezzadri, coloni, affittuari, compartecipanti od enfiteuti coltivatori diretti: art. 7 legge 14 agosto 1971 n. 817), fosse valido e non simulato, in particolare per essersi formato il giudicato sul punto, e che esso si era rinnovato alla scadenza, ed era vigente al momento del preliminare stipulato tra lo stesso Greggio e la Adriese, senza che potesse rilevare il suo essere venuto meno, in ipotesi, al momento del passaggio in giudicato della sentenza che aveva operato il trasferimento *ex art. 2932 c.c.*

Tali motivi divengono tutti irrilevanti, dal momento che la sentenza impugnata (pur svolgendo una motivazione sulla base di argomenti plurimi e convergenti) ha escluso rilevanza al contratto di affitto vantato dal Greggio, poiché quest'ultimo non risultava essere coltivatore diretto, oltre che affittuario del fondo (pagg. 13-14), e lo stesso Greggio non ha censurato in alcun modo tale parte della motivazione, che risulta decisiva e assorbente, se non, genericamente, con quanto affermato ai punti c) e d) (pag. 7) della comparsa di risposta, in cui si limita a ribadire di essere stato conduttore e coltivatore del fondo, ma senza in alcun modo allegare il possesso dei requisiti di legge per poter essere considerato coltivatore diretto, e che sono quelli previsti dall'art. 31 della legge 26 maggio 1965 n. 590. Pertanto, anche ad ammettere la validità e permanente vigenza del contratto di affitto al momento del preliminare, e ad ammettere che sia questo il momento al quale si debba riferire l'esistenza o meno delle condizioni per l'esercizio del diritto di prelazione (e non quello del passaggio in giudicato della sentenza che dispone il trasferimento *ex art. 2932 c.c.*), detto contratto di affitto, essendo stato stipulato in favore di un soggetto che non è coltivatore diretto, non avrebbe avuto comunque la forza di escludere la prelazione del confinante coltivatore diretto.

Il Greggio contesta tuttavia anche la sussistenza, in capo al Pellizzari, dei requisiti per esercitare i diritti di prelazione e riscatto. In particolare, pur ammettendo esplicitamente il Greggio che il Pellizzari esercita l'attività di coltivatore del fondo di sua proprietà (comparsa di risposta nella causa 3055/04, pag. 5), ha contestato che egli sia coltivatore diretto e che possieda le attrezzature e i "requisiti minimi per la coltivazione del fondo che vuole farsi aggiudicare".

La sentenza impugnata afferma che "le prove testimoniali assunte hanno sostanzialmente confermato che il Pellizzari coltiva tutt'ora a seminativo e a vigneto, e così ininterrottamente dalla fine degli anni '80, i fondi di sua proprietà confinanti con il fondo Baggiolina, provvedendo direttamente e personalmente, e con il solo ausilio della moglie Magagnato e del figlio Tommaso, a tutte le operazioni colturali (aratura, semina, trattamenti, raccolti), traendo da tale attività, nella quale impiega tra l'altro due trattori, una motofalciatrice, un rimorchio etc., il proprio reddito unico ed esclusivo". Mancando uno specifico motivo d'impugnazione che investa tali circostanze, si può ritenere generico l'appello incidentale laddove contesta la qualità di coltivatore diretto del Pellizzari, mentre resta effettivamente dubbio il possesso di forza lavoro tale da coprire almeno un terzo di quella necessaria per coltivare non solo il fondo già posseduto, ma anche quello da riscattare (art. 8 comma 1 legge 26 maggio 1965 n. 590): circostanza che non può essere "direttamente" provata, necessitando di valutazioni e di nozioni tecniche.

Sul punto è stata pertanto disposta una CTU in questo grado di giudizio, la quale ha accertato che le giornate necessarie per la conduzione della totalità della superficie (quella in proprietà più quella oggetto della richiesta di riscatto) sono pari a 1.294,63 gg./anno, mentre il valore di un terzo di esse è pari a 431,54 gg./anno. Nella relazione integrativa depositata il 10.1.2011, il CTU ha precisato che tale requisito sussisteva nel periodo compreso tra le date del 29.7.1999 e del 25.7.2000, in quanto la forza lavoro del Pellizzari era, all'epoca, pari a 840 giornate di lavoro annue (essendo presente nell'azienda il figlio, successivamente uscitone).

Va anzitutto precisato, essendo la questione controversa tra le parti, che "in materia di contratti agrari, le condizioni alle quali è subordinata la proficua utilizzazione del meccanismo del riscatto devono sussistere tanto alla data in cui nasce il relativo diritto, coincidente con la vendita del fondo al terzo, quanto alla data in cui lo stesso è esercitato, identificantesi con il momento nel quale la dichiarazione del retraente perviene al retrattato, che segna la conclusione del procedimento acquisitivo con il subingresso del primo al secondo" (Cass. 06/23902, conf. 96/4739, 05/24453, 10/21822).

Nel caso di specie, per momento della vendita deve intendersi quello del passaggio in giudicato della sentenza costituiva *ex art. 2932 c.c.* che ha trasferito il fondo dalla Adriese al Greggio (cfr. Cass. 83/5626, secondo cui "Concluso un contratto preliminare di compravendita fra il proprietario di un fondo rustico ed un terzo, e proposta da quest'ultimo contro il primo domanda giudiziale, trascritta, tendente ad ottenere sentenza costitutiva produttiva, a norma dell'art. 2932 cod. civ., degli effetti del contratto definitivo non concluso, seguita da sentenza di accoglimento, anch'essa

trascritta, il diritto di riscatto a favore dell'affittuario coltivatore diretto o mezzadro o colono o partecipante non stagionale (art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590) o del proprietario coltivatore diretto di terreni confinanti (art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817) sorge nel momento del passaggio in giudicato di detta sentenza costitutiva e, pertanto, il termine (annuale) di decadenza per il relativo esercizio decorre dalla trascrizione della medesima sentenza e non da quella della domanda *ex art. 2932 citato*), e non quello del preliminare, stante anche l'efficacia *ex nunc* di tale sentenza (SS.UU. 93/7286). A sua volta, la data del passaggio in giudicato della sentenza costitutiva in questione è il 28 luglio 1999, poiché la sentenza di appello 9.3-24.4.99, che confermava quella di primo grado, è stata notificata il 29.5.99. come ha affermato senza contestazione alcuna il Pellizzari fin dall'atto di citazione di primo grado (cfr. doc. 3 per Pellizzari, e quindi il passaggio in giudicato è dato dal decorso dei sessanta giorni *ex art. 325 comma 2 c.p.c.*; il momento in cui è stato esercitato il diritto di riscatto va invece identificato nella data di notifica dell'atto di citazione di primo grado (25 luglio 2000), non essendo rilevante l'intervento del Pellizzari svolto nella causa promossa dal Greggio contro la Adriese per la dichiarata, in quella sede, improponibilità del riscatto prima che si fosse perfezionata la vendita. Orbene, il CTU ha precisato che la forza lavoro della famiglia Pellizzari era pari a 840 giornate annue durante tutto il periodo in cui il figlio Tommaso è rimasto a lavorare nell'azienda agricola paterna, ossia con riferimento alle date del 1991 (epoca della prima richiesta di riscatto), del 29.7.99 e del 25.7.00. Solo all'epoca del preliminare (1989) e delle operazioni peritali (2010) la forza lavoro in questione risulta ridotta di un terzo: nel primo caso perché il figlio non era ancora iscritto all'INPS (relazione depositata il 30.9.2010, pag. 25), e nel secondo perché a quell'epoca lo stesso aveva preferito cercare impiego in altro settore (pag. 13). Non ha quindi alcuna rilevanza che il CTU si riferisca, per quanto concerne la sussistenza delle condizioni, al momento del passaggio in giudicato della sentenza *ex art. 2932 c.c.*, alla data del 29 luglio 1999, anziché al giorno precedente, essendo pacifico che la presenza del figlio nell'azienda paterna si è iniziata ben prima di tale anno (essendo stata rilevata già nel 1991) ed è perdurata quantomeno fino all'epoca di introduzione del giudizio per il riconoscimento del riscatto agrario.

Tali considerazioni rendono superflue le ulteriori questioni sollevate dalla difesa del Greggio, che ha contestato l'individuazione, da parte del CTU, della forza lavoro necessaria a coltivare i terreni in questione (che, secondo il CTU, era pari negli anni 1999/2000, così come già nel 1991, a 1294,63 giorni/anno, il cui terzo è 431,54: relazione 30.9.10, pag. 23, e relazione integrativa dep. 10.1.11, pag. 9; e, in ipotesi, all'epoca delle operazioni peritali, sarebbe stata pari a 1228,65 giorni/anno, il cui terzo è 409,55: relazione 30.9.10, pag. 24). Anche adottando i criteri che paiono più corretti all'appellante per determinare le giornate di lavoro in questione, queste sarebbero pari attualmente a 1292,01 (comparsa conclusionale depositata il 9.6.2011, pag. 13), il cui terzo è 430,70, e sarebbero state pari nel 1989 a 1377,74, il cui terzo è 459,25 (CTP Capuzzo, 4.2.11). Orbene, la forza lavoro pari a 840 giornate annue è comunque nettamente superiore sia a 430,70 che a 459,25, e quindi non vi è dubbio che, nei due momenti giuridicamente rilevanti (passaggio in giudicato della sentenza *ex art. 2932* e notifica della citazione di primo grado), intermedi rispetto a quelli individuati da parte dell'appellante, la famiglia del Pellizzari superasse abbondantemente la forza lavoro necessaria ai fini del riscatto agrario.

Senza dire che, stanti le notevoli oscillazioni esistenti tra le diverse tabelle prese in considerazione dal CTU (pagg. 15-16) per determinare la forza lavoro occorrente per coltivare un ettaro di terreno a seconda del tipo di coltura, redatte da diversi enti pubblici (Ministero del Lavoro, Regione Lombardia, Regione Veneto, Regione Emilia Romagna), che ne dimostrano la opinabilità (non essendo credibile che, nel mondo attuale, nonostante la diffusione globale e capillare di tecniche, macchinari, fertilizzanti e quant'altro, i tempi di lavorazione di un terreno adibito alla medesima coltura possano oggettivamente differire in modo così sensibile tra una Regione e l'altra, di talché, ad esempio, per coltivare un ettaro a mais occorrono 15 giorni di lavoro annui nel Veneto e solo 7 in Emilia-Romagna), risulta condivisibile la scelta del CTU di operare una media tra le diverse tabelle; e ciò anche alla luce di quanto osserva il CT di parte Pellizzari (allegato 7 alla CTU 30.9.10, pag. 3) a proposito dei criteri con cui sono state redatte le tabelle del Veneto (quelle preferite dalla difesa

Greggio, poiché indicanti il maggior numero di giornate), e cioè che “facendo riferimento alla circolare 66/1987 ... l'originale scopo di tali indirizzi tecnico-burocratici si attuava nell' ambito della procedura amministrativa finalizzata alla concessione delle agevolazioni tributarie per la piccola proprietà contadina e nella necessità di consentire il raggiungimento del parametro vincolante di 104 giornate, per consentire a piccoli coltivatori di avere il riconoscimento della ‘minima unità vitale’, ovvero per consentire ad un allargato numero di piccoli imprenditori agricoli di conseguire la qualifica che permetteva di avviare un’attività agricola agevolata con una ridotta dimensione superficiale. Si trattava quindi di una norma creata con lo scopo di andare incontro alle esigenze degli agricoltori. Per tale motivo, il legislatore regionale, in quel contesto, aveva introdotto la logica del numero massimo di giornate lavorative per coltura”.

Quanto al possesso di attrezzature, esso, oltre ad essere affermato, come sopra si è visto, nella sentenza di primo grado, e solo genericamente contestato con l'appello, non rientra tra i requisiti per potersi esercitare la prelazione ed il riscatto, facendo la legge (art. 8 comma 1, legge 590 del 1965) esclusivo riferimento alla capacità lavorativa delle persone.

Solo nell'ultima memoria di replica alla conclusionale avversaria, la difesa del Greggio eccepisce per la prima volta la tardività dell'esercizio del riscatto, che sarebbe avvenuto (con l'atto di citazione in primo grado, notificato il 25 luglio 2000) oltre l'anno dalla data del trasferimento, fatta coincidere con la registrazione della sentenza (17 maggio 1999). Tale eccezione configura un motivo nuovo di appello, tardivamente introdotto, e la sua inammissibilità è rilevabile d'ufficio. Peraltro, è anche palesemente infondata, decorrendo il termine per l'esercizio del riscatto dal passaggio in giudicato (avvenuto il 28 luglio 1999, come già visto) della sentenza *ex art. 2932 c.c.* (Cass. 83/5626), e non dalla sua registrazione.

L'ultimo motivo dell'appello incidentale contro la sentenza parziale, col quale il Greggio chiedeva che, in subordine, il riscatto avvenisse aumentando il prezzo di riscatto del valore dei miglioramenti e addizioni da lui apportati, investe una disposizione non ancora emessa, in quanto la sentenza (non definitiva) in quel momento impugnata si era limitata a rimettere la causa sul ruolo per la determinazione del prezzo di riscatto, osservando in motivazione che “appare peraltro opportuno rimettere la causa per la determinazione del prezzo, in quanto tale questione è stata trattata in maniera non approfondita nel corso del giudizio”: mancava, pertanto, l'interesse ad impugnare nel momento in cui tale appello è stato formulato.

D'altra parte la questione non può ritenersi ritualmente proposta neppure con l'appello principale avverso la sentenza definitiva, ove il Greggio si è limitato a chiedere, nelle conclusioni, che il prezzo di riscatto non potesse essere determinato che nel prezzo convenuto tra le parti originarie pari a lire 1.125.000.000, “se non ad un prezzo rivalutato tenendo conto delle migliorie apportate al fondo medesimo come accertato dal CTU”, ma senza articolare alcun motivo specifico d'impugnazione per sostenere tale domanda proposta in via ipotetica ed eventuale.

In ogni caso, qualora si potesse ritenere possibile esaminare il merito, si osserva che nel riscatto agrario il riscattante deve pagare il "prezzo di acquisto" pagato dal riscattato (art. 8 comma 6 legge 590/65) e non il valore di mercato del bene. Il retrattato, per i miglioramenti, potrà semmai chiedere l'indennità *ex art. 1150 c.c.* (Cass. 95/10272), ma si tratta di *causa petendi*, ed anche di *petitum* (non potendo il trasferimento del terreno essere condizionato al pagamento di tale indennità, a differenza di quanto avviene per il prezzo) diversi da quelli dedotti dal Greggio.

Esaminando ora l'appello principale del Pellizzari contro la sentenza non definitiva, esso deve dirsi fondato, e quindi accolto, in entrambi i motivi.

Anzitutto è fondata la doglianza secondo cui il giudice di prime cure non poteva limitarsi a dichiarare “che l'attore ha diritto di riscattare da Paolo Greggio la proprietà del fondo di cui è causa”, ma doveva accertare l'avvenuto acquisto, in quanto l'esercizio del riscatto agrario, che la legge configura come un diritto potestativo, comporta la sostituzione *ex tunc* del retraente nella posizione del terzo acquirente, anche se l'efficacia di tale acquisto è subordinata alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo (Cass. 09/22177, conf. Cass. 00/15531).

E' altresì fondata la doglianza sull'omessa pronuncia del giudice di prime cure in ordine alla richiesta condanna al rilascio, cui il Tribunale non ha provveduto neppure con la sentenza definitiva (in cui si è limitato a pronunciare il mero accertamento "che al trasferimento della proprietà dovrà conseguire il trasferimento del possesso del fondo"), domanda che deve essere accolta in quanto strettamente consequenziale all'accertamento dell'acquisto della proprietà attraverso il riscatto, ancorché da subordinarsi al passaggio in giudicato di tale accertamento (Cass. 93/13007), e al verificarsi della condizione sospensiva di efficacia rappresentata dal pagamento del prezzo.

E' fondato altresì l'appello principale del Greggio contro la sentenza definitiva (peraltro inammissibile nella parte in cui egli reitera, in quella sede, i motivi già proposti contro la sentenza non definitiva, poiché riferiti a una decisione diversa da quella impugnata), laddove egli lamenta che il Tribunale abbia ridotto il prezzo di riscatto, rispetto al prezzo stabilito nella sentenza *ex art.* 2932 c.c., in ragione del valore delle "scorte vive e morte" stimato secondo CTU, "posto che tale prezzo di vendita comprendeva anche il valore dei macchinari e delle attrezzature di proprietà dell'ex affittuario Franco Perazzolo".

Secondo il Greggio, tale decisione è contraria alla legge, che prevede il pagamento del prezzo pagato dal retrattato, ed *ultra-petita*, avendo quest'ultimo offerto il pagamento del prezzo convenuto nel preliminare: inoltre il giudice non avrebbe tenuto conto della CTU. Il Pellizzari osserva che il prezzo pattuito nel preliminare 23.11.89 (e poi nella sentenza esecutiva dell'obbligo a contrarre) comprendeva non solo il prezzo di acquisto del fondo, ma anche quello dei macchinari e delle scorte, che appartenevano al terzo affittuario Perazzolo.

Osserva questa Corte che, per individuare il "prezzo di acquisto", sulla cui base determinare il prezzo di riscatto, occorre avere riferimento, nel caso di specie, al prezzo indicato nella sentenza esecutiva dell'obbligo a contrarre, che rappresenta il solo titolo di acquisto in favore del retrattato Greggio, e non al contratto preliminare. Ebbene, nella sentenza in questione (Trib. Venezia n. 2788/94) si dà atto (pag. 11) che, del prezzo convenuto in lire 1.125.000.000 per l'acquisto del fondo, il Greggio aveva già versato lire 800.000.000, e coerentemente con tale premessa, subordina, nel dispositivo, il trasferimento immobiliare "dei fondi rustici indicati nell'atto preliminare" (e di seguito ulteriormente specificati) in favore del Greggio, "alla corresponsione del residuo prezzo di L. 325.000.000, o della minor somma residua rispetto ai mutui ipotecari non ancora estinti", senza dire alcunché sulle scorte. Non rileva discutere se tale sentenza fosse o meno esattamente conforme al preliminare, poiché, in ipotesi, il giudicato avrebbe fatto *de albo nigrum et de quadrato rotundum*: e secondo tale giudicato il prezzo di lire 1.125.000.000 è il prezzo complessivo pagato per gli immobili, e solo per quelli. Identico, pertanto, deve essere il prezzo di riscatto.

Inoltre, la domanda di accertare il prezzo di riscatto "tenendosi conto dei pesi gravanti sulla tenuta Baggiolina ... nonché - se ritenuto rilevante - del valore dei beni aziendali mobiliari ceduti dal sig. Franco Perazzolo e non oggetto di riscatto ma conglobati nel fondo" era contenuta (anche se con perplessità: "se ritenuto rilevante") nell'atto di citazione di primo grado, ma era stata poi implicitamente abbandonata con la memoria *ex art.* 183, V comma c.p.c. depositata il 3.190.01, ove si fa riferimento solo ai mutui ipotecari quale fonte di riduzione del prezzo. E tali restavano le conclusioni precisate prima della sentenza parziale. Solo all'udienza del 25.9.05, nel precisare le conclusioni prima della sentenza definitiva, la questione delle scorte veniva (tardivamente) ripresa dopo essere stata irrimediabilmente abbandonata. Pertanto è fondata anche la deduzione secondo cui la riduzione del prezzo risulterebbe viziata da *ultrapetizione*.

Infondata è invece la domanda del Greggio per la fissazione di un termine per il pagamento del prezzo di riscatto, poiché tale termine è fissato direttamente dalla legge (art. unico legge 8.1.1979 n. 2).

Così come infondata è la richiesta, avanzata per la prima volta nelle conclusioni precisate il 19.4.11, di rivalutare in base alla svalutazione monetaria il prezzo di riscatto, che è debito di valuta (Cass. 90/1655).

Stante la parziale soccombenza reciproca, ma ritenuta la prevalente soccombenza del Greggio, che comunque subisce il riscatto a cui si è sempre opposto, pare equo compensare le spese di lite per 1/3

e porle per 2/3 a carico del Greggio. Gli onorari esposti nella nota spese relativa al presente grado di giudizio vengono ridotti in considerazione del fatto che alcune delle 17 udienze tenute nelle due cause sono state di semplice rinvio (26.2.08, 4.3.08, 24.6.08, in cui è stata reiterata l'istanza di riunione già avanzata alla precedente udienza), e comunque, nelle altre, l'attività difensiva svolta è stata, complessivamente, minima, se si esclude l'assistenza al conferimento dell'incarico al CTU. Le spese di CTU andranno ripartite, analogamente, per 2/3 a carico del Greggio e per 1/3 a carico del Pellizzari.

PQM - Così definitivamente pronunciando, ogni diversa e contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, in parziale riforma delle sentenze del Tribunale di Venezia, Sezione Distaccata di Chioggia nn. 112/04 e 101/2006, accogliendo per quanto di ragione gli appelli proposti dalle parti:

- accerta che Pellizzari Vittorio ha acquisito, in forza del riscatto agrario esercitato, la proprietà del fondo denominato "Baggiolina", sito in Cavarzere, con fabbricati rurali, contraddistinto al C.T. del medesimo Comune al foglio 73, mappali nn. 88, 138, 139, 140; fg. 74, mappali nn. 46,47,49, già oggetto della sentenza traslativa del Tribunale di Venezia, in favore di Greggio Paolo, in data 20.10.94, depositata l'8.11.94, n. 2788, alla condizione sospensiva del pagamento (o, in caso di rifiuto, dell'offerta reale), entro il termine di legge (articolo unico legge 8.1.1979 n. 2), del prezzo di riscatto determinato in lire 1.125.000.000, pari a €581.014,00;
- condanna Greggio Paolo al rilascio, in favore di Pellizzari Vittorio, degli immobili di cui sopra, dal momento in cui l'acquisto del Pellizzari medesimo sarà divenuto efficace col perfezionarsi della predetta condizione sospensiva;
- conferma nel resto le impugnate sentenze;
- condanna Greggio Paolo alla rifusione, in favore di Pellizzari Vittorio, dei 2/3 delle spese di lite del doppio grado, liquidati per l'intero nella sentenza di primo grado, e che si liquidano, sempre per l'intero, quanto al giudizio di appello, in € 6.740.00 per diritti, 35.700.00 per onorari, 185.00 per spese imponibili, 936.40 per anticipazioni, oltre rimborso forfettario e oneri di legge;
- compensa per 1/3 le spese del doppio grado;
- pone le spese di CTU di entrambi i gradi a carico per 2/3 del Greggio e per 1/3 del Pellizzari.

LA PROBLEMATICHE IDENTIFICAZIONE DELLA CAPACITÀ LAVORATIVA
(E DUE QUESTIONI IN TEMA DI PAGAMENTO DEL PREZZO DEL RISCATTO)

Della sentenza che si annota, per più versi apprezzabile, meritano di essere evidenziate tre questioni, alle quali sole si è anche ritenuto di limitare la formulazione delle massime: una prima, particolarmente sviluppata, attiene ai criteri per la valutazione della capacità lavorativa; una seconda evidenzia la distinzione (anche quanto a disciplina applicabile) tra il prezzo dovuto per il riscatto del fondo e l'indennizzo per i miglioramenti apportati dal riscattato; la terza, che è oggetto di mera statuizione nel dispositivo, concerne l'individuazione del fatto a cui possa subordinarsi il trasferimento della proprietà, come conseguenza della specifica disciplina sul pagamento del prezzo del riscatto.

1) - 2) Il requisito della capacità lavorativa posto dal co. 1° dell'art. 8, l. 26.5.1965, n. 590, per l'attribuzione del diritto di prelazione - articolantesi nella contrapposizione tra la forza lavoro richiesta per i fondi in proprietà o enfiteusi¹, e la forza lavoro che il prelazionante, in una con la sua

¹ A cui possono aggiungersi, a mente dell'equiparazione disposta dall'art. 8, d. lgs. 29.3.2004, n. 99, i fondi oggetto di assegnazione da parte della Cassa per la formazione della proprietà contadina, ora dell'ISMEA. Sull'equiparazione degli assegnatari dei fondi acquistati dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) ai proprietari coltivatori diretti in ordine al diritto di prelazione nella compravendita dei fondi confinanti, ai sensi dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, v. CASAROTTO, *Commento all'art. 8 del d.lg. 29.3.2004, n. 99*, in *Profili soggettivi*

compagine familiare, abbia a disposizione - svolge un ruolo fondamentale per l'istituto prelatizio, comparendo in una duplice funzione: dall'un lato (nella fase "di partenza"), come uno degli elementi tipicamente identificatori del coltivatore diretto quale soggetto destinatario del provvedimento (come definito all'art. 31 della medesima l. n. 590/1965), dall'altro lato, nella sua specifica riproposizione al co. 1° dell'art. 8, quale limite all'operatività dell'istituto quanto alla dimensione della proprietà fondiaria che l'esercitante la prelazione può aspirare a realizzare attraverso il diritto accordatogli, affinché la proprietà acquisita non venga a travalicare il limite tipologico dell'impresa diretto coltivatrice, nella sua naturale identificazione con l'impresa medio-piccola (in un prospettiva quindi "di arrivo"). Su tale secondo profilo si incentra la problematica affrontata dalla sentenza commentata.

Ma la capacità lavorativa è diventata oggi un parametro in concreto di difficile definizione, avendo la coltivazione diretta, come attività primieramente fondata sul fattore produttivo dato dal lavoro personale e familiare dell'imprenditore, ormai da tempo ampiamente perso le sue specifiche caratteristiche tipologiche, specie a seguito del diffondersi del contoterzismo, che consente l'utilizzazione anche da parte del coltivatore diretto delle più evolute tecniche di coltivazione, una volta riservate, per l'ingente investimento di capitali richiesto per l'acquisizione della macchine più sofisticate, alle aziende medio-grandi ², tecniche e macchinari del cui impiego si deve pertanto tenere conto nel computo dei tempi lavorativi richiesti per lo svolgimento delle attività agricole ai fini in parola.

Tali difficoltà di definizione immediatamente si riflettono nella verifica del requisito in sede giudiziale, la cui sussistenza (quando non sia in partenza scontata) viene in concreto a dipendere dal criterio determinativo assunto dal CTU, che, alle volte - e del tutto a suo arbitrio, solitamente non contenendo il quesito postogli dal Giudice alcuna indicazione al riguardo - procede a una diretta valutazione con il ricorso a criteri tecnici, pervenendo così in genere a riconoscimenti estesi della capacità (una c.t.u. attuata con riscontro diretto, disposta e fatta propria dalla Corte di Appello di Brescia in una causa decisa con sentenza 12.5.2008, n. 477, inedita, ha riconosciuto una capacità lavorativa *pro capite* per terreni a seminativo, con il criterio del 1/3, di oltre Ha. 130), con il rischio allora che il requisito limitativo risulti di fatto vanificato, rientrandovi aziende che fuoriescono così da ogni tipologia di azienda medio-piccola, con la quale deve pur sempre identificarsi quella diretto-coltivatrice. Altre volte, per contro, il consulente fa ricorso a tabelle di ettaro-coltura variamente individuate, che portano a risultati ben più restrittivi, a tutto danno del coltivatore vantante la prelazione, avendosi così in conclusione una panoramica di soluzioni eterogenee e discordanti.

Tale ultima ipotesi di soluzioni restrittive ricorre frequentemente in Veneto con l'utilizzazione da parte del consulente della tabella C (sui "*Tempi annui medi di lavoro per l'attività agricola*"), allegata alla Delibera della Giunta reg. veneta n. 4175 del 3.8.1982, di per sé creata per il riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) ma estesa altresì a una più vasta serie di interventi a sostegno dell'agricoltura, poi richiamata nella Delib. G.R. Veneto 3470/2004 del 5.11.2004, per l'analoga attribuzione della qualifica di imprenditore agricolo

dell'impresa agricola, integrità aziendale e semplificazione nel settore agrario, commentario a cura di L. Costato, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2004, p. 925 s.

² La compatibilità del ricorso al contoterzismo per lo svolgimento dei lavori agricoli con la qualifica di coltivatore diretto, specificatamente ai fini della prelazione, è espressamente riconosciuta da Cass., 26.10.1998, n. 10626: "si osserva che nella specie i giudici del merito sono pervenuti alla conclusione che lo Spinardi coltiva da almeno venti anni il fondo di cui è proprietario... facendo personalmente il più dei lavori, aiutato quando occorre, dalla moglie e dalla figlia, e che si rivolge ai contoterzisti - come, del resto, notoriamente fanno tutti i coltivatori diretti non solo nella zona interessata - esclusivamente per le operazioni più importanti o complesse (come l'aratura, il raccolto delle barbabietole e la formazione delle rotoballe di fieno) e che possiede l'attrezzatura occorrente per la normale coltivazione del podere (trattori, falciatrici per l'erba, ranghinatore, trinciamais, ecc.)" - conf. Cass., 13.12.2004, n. 23198 (non massimata, in *Dir. e giur. agr., alim. e dell'amb.*, 2006, II, 596) - con il limite ovviamente che l'attività dei contoterzisti non sia senz'altro sostitutiva di quella del coltivatore (Cass., 21.9.2010, n. 19975 e Cass., 22.4.2009, n. 9561, la quale ultima sottolinea la necessità che il coltivatore personalmente dedichi "all'attività agricola, un lavoro manuale o intellettuale pari a un terzo della forza lavorativa occorrente per le normali necessità del fondo".

professionale (IAP), per la quale si arriva (sempre con il criterio del 1/3 e con pari riferimento a terreni a seminativo) a circa 50 Ha. *pro capite*: proprio tale tabella è ora oggetto della censura da parte della sentenza in commento ³.

Correttamente la sentenza evidenzia la peculiare prospettiva di quella tabella, mirante a consentire a un allargato numero di piccoli imprenditori agricoli di conseguire la qualifica che permetteva di avviare un'attività agricola agevolata anche con una ridotta dimensione superficiale, trattandosi quindi di parametri elaborati con lo scopo di andare incontro alle esigenze degli agricoltori attraverso la logica della massimizzazione di giornate lavorative per coltura, così che diviene del tutto fuorviante, ed anzi alla fine *contra rationem*, quando la si applichi anche per la prelazione, dove detta massimizzazione della forza lavoro necessaria per la coltivazione finisce per svolgere un'azione immotivatamente limitativa (per indicare tempi, appunto, in partenza "gonfiati") in presenza di estensioni fondiari maggiormente sviluppate.

Affermata così l'inutilizzabilità ai fini della prelazione dei parametri della tabella D.G.R Veneto n. 3470/2004, la stessa Corte ha rilevato che "*stanti le notevoli oscillazioni tra le diverse tabelle prese in considerazione dal C.T.U.... per determinare la forza lavoro occorrente per coltivare un ettaro di terreno a seconda del tipo di coltura, redatte da diversi enti pubblici (Ministero del Lavoro, Regione Lombardia, Regione Veneto, Regione Emilia Romagna), che ne dimostrano la opinabilità (non essendo credibile che, nel mondo attuale nonostante la diffusione globale e capillare di tecniche, macchinari, fertilizzanti e quant'altro, i tempi di lavorazione di un terreno adibito alla medesima coltura possano oggettivamente differire in modo così sensibile tra una regione e l'altra di talché, ad esempio per coltivare un ettaro di mais occorran 15 giorni di lavoro annui in Veneto, e solo 7 in Emilia Romagna)*", risultava condivisibile la scelta del C.T.U. di operare, per il calcolo delle giornate lavorative necessarie allo svolgimento delle attività di coltivazione, una media tra i dati ricavabili dalle diverse tabelle ⁴.

Si deve peraltro, conclusivamente, tenere presente che anche con questa correzione il criterio tabellare per la valutazione della capacità lavorativa risulta sempre legato a una standardizzazione e generalizzazione, ciò che quantomeno ne impone un riscontro e una verifica con le caratteristiche specifiche della singola azienda.

3) Quanto alla terza massima, è puntuale la distinzione tra prezzo che il riscattante deve rimborsare al riscattato - per il quale vale la regola che non può superare quello indicato nel contratto di vendita, restando preclusa al riscattato la facoltà di far valere esborsi ulteriori, e che altresì non può subire maggiorazioni per interessi o rivalutazione monetaria ⁵ - e l'indennizzo eventualmente spettante al riscattato per miglioramenti apportati al fondo, con la conseguenza che l'indennizzo medesimo non potrà essere accordato dal giudice in presenza della sola domanda di determinazione del prezzo dovuto per il riscatto (e con la conseguenza altresì che l'eventuale proposizione di tale domanda da parte del convenuto neppure varrà a interrompere la prescrizione per il credito per i

³ La tabella (che con DGR 30 dicembre 2002, n. 3528, ai fini dell'applicazione del Piano di Sviluppo Rurale 2000-2006, ha avuto un aggiornamento con integrazioni per le colture protette e con le ore lavoro previste per attività agrituristiche e con la modifica della denominazione in "*Tempi massimi annui di lavoro per l'attività agricola*") è stata poi abrogata con delibera della Giunta regionale veneta n. 2113 del 7 dicembre 2011, sostituita da nuova tabella, per la riconosciuta necessità di un aggiornamento dei tempi di lavoro medi convenzionali "*in quanto la tabella vigente risente di valutazioni elaborate in momenti in cui le operazioni colturali venivano effettuate in gran parte con altri criteri agronomici e con una meccanizzazione del tutto diversa di quella attuale*", attraverso "*un opportuno adeguamento dei parametri, adeguandoli significativamente all'evolversi delle tecniche agronomiche, senza snaturare un rapporto, ormai consolidato, con il contesto socio-economico nel quale i medesimi valori tabellari convenzionali fino ad ora hanno trovato collocazione*" (così si esprime la Relazione alla delibera dell'assessore all'agricoltura).

⁴ Trattasi, nella specie, della tabella "Determinazione valori medi tabelle ettaro coltura di impiego di manodopera" elaborata nel 1997 dalla Dir. Prov. lavoro di Venezia; delle "Tabelle regionali dei valori medi di impiego della manodopera" della regione Lombardia di cui al decreto del dirigente unità organizzativa 6.12.2007, n. 15339; della "Tabella di richiesta di manodopera aziendale del programma di sviluppo rurale", predisposta dalla regione Emilia Romagna, con Determinazione del Dirigente Generale Agricoltura n. 2845 del 17.3.2008.

⁵ *Ex plurimis*, Cass., 15.1.2001, n. 492; Cass., sez. un., 15 luglio 1991 n. 7838; Cass., 16.1.2009 n. 973.

miglioramenti), né il relativo pagamento, una volta che sia stata accolta una specifica domanda di indennizzo per i miglioramenti, potrà essere a sua volta assoggettato alla disciplina prevista per la corresponsione del prezzo del riscatto (sia quanto a termini per il pagamento, che per l'effetto sospensivo del trasferimento al riscattante della proprietà del fondo).

4) La quarta massima, come già anticipammo, è ricavata immediatamente dal dispositivo, non essendovi traccia della questione in motivazione, ma si è voluto sottolineare l'equipollenza posta dalla sentenza tra l'effettivo pagamento del prezzo e la sua offerta reale per il caso che il pagamento medesimo sia rifiutato dal riscattato, il tutto nell'ottica della realizzazione della condizione sospensiva posta dal co. 8° dell'art. 8, l. n. 590/1965, agli effetti sia del trasferimento della proprietà, sia dell'esecutività del capo di condanna al rilascio del fondo a favore del riscattante⁶.

Come conseguenza dell'idoneità dell'offerta reale (rifiutata) a realizzare la *condicio iuris* e quindi a produrre l'effetto traslativo ovviamente residuerà un debito del riscattante verso il riscattato, che perdurerà o fino a un successivo pagamento accettato, ovvero fino al passaggio in giudicato della sentenza che accerti il deposito liberatorio, secondo le regole generalmente valide poste dall'art. 1210 c.c.

Assurda e inaccettabile, per converso, si appalesa l'opposta conclusione, accennata, per lo più come meri *obiter dicta*, in alcune massime della S.C.⁷, ma poi concretamente ripresa anche da alcune decisioni di merito⁸, che subordina sia il trasferimento della proprietà del fondo riscattato, sia l'eseguibilità della condanna al rilascio, al passaggio in giudicato della sentenza di accertamento della validità del deposito liberatorio, ai sensi dell'art. 1210 c.c.: e invero l'idea stessa che un soggetto, per conseguire il bene della vita per cui chiede tutela giuridica, debba affrontare non uno, bensì due giudizi, con relativi giudicati, è semplicemente sconvolgente, senza poi che possa neppure intravedersi un interesse del riscattato meritevole di tutela, dal momento che eventuali contestazioni in ordine alla correttezza e alla regolarità dell'offerta ben potranno essere fatti valere ricorrendo all'opposizione all'esecuzione nell'ambito del procedimento per il rilascio del fondo.

E se è poi vero che lo stato comatoso del sistema giustizia italiano non costituisce argomento ermeneutico, è anche vero che l'ulteriore idea che per conseguire il fondo oggetto del suo diritto il riscattante debba attendere, tra l'uno e l'altro giudizio, diciamo 20 anni (ma forse l'esperienza porta a concludere che per percorrere due volte tre gradi di giudizio i tempi siano ancora maggiori!), è ancor più intollerabile.

(G. Casarotto)

⁶ Sottolineiamo come la disciplina del co. 8° dell'art. 8, l. n. 590/1965 sia pacificamente ritenuta applicabile anche all'acquisto a seguito dell'esercizio del riscatto, nonostante l'art. un. della l. n. 2/1979 richiami espressamente i soli commi sesto e settimo (ciò che invero potrebbe legittimare una conclusione opposta, in base al broccardo ... *ubi noluit tacuit*), in questo giustamente, non sussistendo ragione per differenziare la disciplina tra acquisto in prelazione ovvero con il riscatto.

⁷ Cass., 8.6.2007, n. 13387 e Cass., 6.12.2005, n. 26688; v. però, in senso contrario e in linea con la soluzione della sentenza commentata, Cass., 17.10.2003, n. 15547 e Cass., 8.6.2007, n. 13387, che ripropongono l'alternativa tra l'effettivo versamento del prezzo al retrattato e, in caso di rifiuto di costui a ricevere, l'offerta reale, a norma dell'art. 1209 e segg. cod. civ. Sulla questione (così come, in generale, sull'istituto della prelazione agraria), v., ampiamente, CASAROTTO, *La prelazione agraria*, in *Trattato di diritto agrario*, vol. 1, a cura di Costato, Germanò e Rook Basile, UTET, 2011, p. 477 ss., *ivi* alla p. 579 ss. (anche in www.studiocasarotto.com).

⁸ Trib. Verona, Sez. dist. Legnago, ord. 12.4.2011 e Trib. Verona, ord. 22.7.2011 (entrambe inedite).